

## Fachgutachten Rahmengestaltungsplan «Badenerstrasse Ost», Gemeinde Fislisbach

Schild 1 (Richtkonzept Badenerstrasse K268 Gemeinde Fislisbach 2. Juli 2014)

### Stellungnahme gemäss § 5 Abs. 1 BNO Gestaltungsplangebiete sowie § 8 Abs. 3 BauV Gestaltungsplan

Auftraggeber:	Gemeinde Fislisbach
Areal:	Gestaltungsplan «Badenerstrasse Ost», Fislisbach Gestaltungsplanpflichtiges Areal im rechtskräftigen Bauzonenplan Gesamthaft 14 private Parzellen sowie eine gemeindeeigene Wegparzelle – Arealfläche total 13'145 m <sup>2</sup>
Standort (Schild 1) von Ost nach West	Parzelle Nr. 1924 (763 m <sup>2</sup> ) Parzelle Nr. 1221(153 m <sup>2</sup> ) Parzelle Nr. 1387 (319 m <sup>2</sup> ) Parzelle Nr. 1423 (607 m <sup>2</sup> ) Parzelle Nr. 1408 (727 m <sup>2</sup> ) Parzelle Nr. 1357 (403 m <sup>2</sup> ) Parzelle Nr. 512 (2057 m <sup>2</sup> ) Parzelle Nr. 514 (146 m <sup>2</sup> ) Wegparzelle Parzelle Nr. 1716 (641 m <sup>2</sup> ) Parzelle Nr. 505 (2006 m <sup>2</sup> ) Parzelle Nr. 1353 (612 m <sup>2</sup> ) Parzelle Nr. 507 (827 m <sup>2</sup> ) Parzelle Nr. 506 (1581 m <sup>2</sup> ) Parzelle Nr. 503 (1868 m <sup>2</sup> ) Parzelle Nr. 508 (435 m <sup>2</sup> )
Planungsinitiant:	Gemeinde Fislisbach
Planungsbüro Rahmengestaltungsplan:	SCHEIDEGGER + PARTNER AG, Baden / Muri, 07. Januar 2021 <b>Revidierte Fassung vom 17. November 2021</b>
Lärmberatung:	BALLMER+PARTNER AG, Distelbergstrasse 22, 5000 Aarau
Richtkonzept Badenerstrasse K268:	Architheke AG, R. Dietiker & B. Klaus, dipl. Arch. ETH SIA HTL, Zurzacherstrasse 232, 5200 Brugg; 2. Juli 2014
Richtkonzept Freiraum:	Felix Naef Landschaftsarchitekt HTL BSLA, Stahlrain 6, 5200 Brugg

## 1 Auftrag des Fachgutachtens – Ausgangslage und Ziele

### Erstellung eines Fachgutachtens z.H. des Gemeinderates Fislisbach

- **Rahmengestaltungsplan** «Badenerstrasse Ost», Fislisbach (Stand 07. Januar 2021 SCHEIDEGGER+PARTNER AG, Baden und Muri)
- **Sondernutzungsvorschriften (SNV) RGP** «Badenerstrasse Ost» Fislisbach, (Stand 7. Januar 2021) SCHEIDEGGER+PARTNER AG, Baden und Muri) (**Ergänzung Stand 17. November 2021**)
- **Planungsbericht RGP** «Badenerstrasse Ost» Fislisbach, (Stand 15. Januar 2021) SCHEIDEGGER+PARTNER AG, Baden und Muri) (**Ergänzung Stand 17. November 2021**)
- **Verifizierung der städtebaulichen Vorgaben aus dem Richtkonzept Schild 1 und 6**

Gemeinde Fislisbach: Bau- und Nutzungsordnung (BNO) gem. § 15 BauG  
Anforderungen an Erschliessungs- und Gestaltungspläne:

<sup>1</sup> Für die im Bauzonenplan ausgewiesenen gestaltungspflichtigen Gebiete «Badenerstrasse Ost» gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- sorgfältige Gestaltung der Bauten und der Freiräume,
- Mindestausnutzung im Sinne einer verdichteten Bauweise,
- gute Einordnung ins Ortsbild,
- rationelle Erschliessung,
- gemeinschaftliche Anlage der Pflichtparkplätze,
- Sicherung einer situationsgerechten Lärmarchitektur,
- Ermöglichen der Reduktion der Anzahl Parkfelder in Verbindung mit einem Mobilitätskonzept.

**Für das Gestaltungsplangebiet «Badenerstrasse Ost» gilt zudem:** [Abs 3 BNO § 5]

- **Rhythmisierung des Strassenraumes**, z. B. durch wechselnde ort- und giebelständige Anordnung der angrenzenden Bauten,
- **Zusammenfassung der Zufahrten**,
- Die **zonengemässe Vollgeschosszahl darf nicht überschritten werden**,
- Prüfung des Erhalts der Baute auf Parzelle 1357,
- Geringfügige Bauvorhaben wie Dachflächenfenster, Wintergärten, etc. ohne ortsbaulich und/oder verkehrlich relevante Auswirkungen können ohne Gestaltungsplan bewilligt werden,
- Die Erstellung von Teilgestaltungsplänen ist zulässig.

<sup>1</sup>BNO § 5 Absatz <sup>3</sup> Gemeinde Fislisbach; Bau- & Nutzungsordnung sowie Bauzonenplan (GVB 17.06.2015; RRB 17.08.2016)

Kommentar Fachgutachten:

Die Zielvorgaben des vorliegenden Rahmgestaltungsplans entsprechen grundsätzlich denjenigen der BNO.

## 2 Unterlagen - Gestaltungsplanperimeter

Das Fachgutachten bezieht sich auf die folgenden Unterlagen:

- **Richtkonzept Badenerstrasse K268** Gemeinde Fislisbach, Architheke AG + Naef Landschaftsarchitekten GmbH, Brugg, Stand 02.07.2014
- **Rahmgestaltungsplangem. § 21 BauG, Planungsbericht, SCHEIDEGGER + PARTNER AG, Baden / Muri, 15. Januar 2021 resp. ergänzte Version vom 17. November 2021**
- **Rahmgestaltungsplangem. § 21 BauG, Situation M 1:500, SCHEIDEGGER + PARTNER AG, Baden / Muri, 7. Januar 2021 resp. ergänzte Version vom 17. November 2021**
- **Rahmgestaltungsplangem. § 21 BauG, Sondernutzungsvorschriften (SNV), SCHEIDEGGER + PARTNER AG, Baden / Muri, 7. Januar 2021 ergänzte Version vom 17. November 2021**
- Die **Fachliche Stellungnahme** des Departementes Bau, Verkehr und Umwelt Kanton Aargau vom 24. April 2020 **BVUARE.19.24** ist mitberücksichtigt.

## 3 Rahmenbedingungen aus dem Richtkonzept

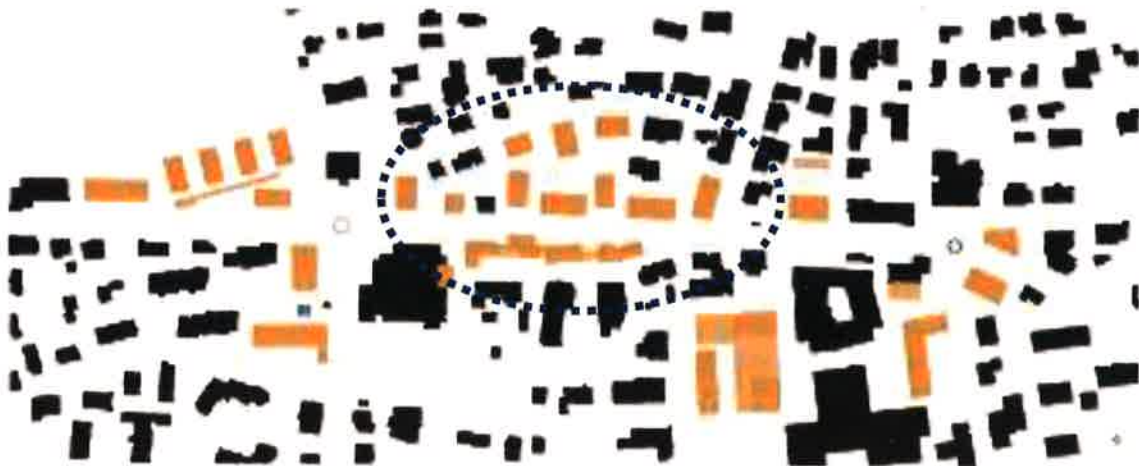


Abb. 1: Schwarzplanausschnitt aus dem Richtkonzept Architheke 2014 – Schild 1 und 6 – Badenerstrasse



Abb. 2: Schild 1 Badenerstrasse mit Blick von Nordwest nach Südost (Standpunkt vis à vis Gemeindehaus) Foto Koe 05/20

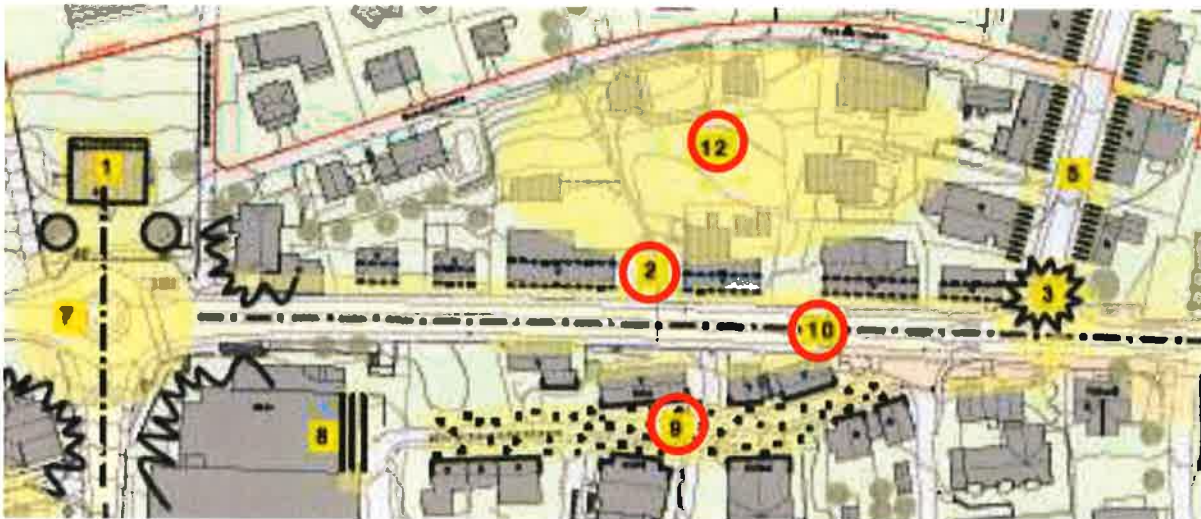


Abb. 3: Aus dem Richtkonzept Badenerstrasse K268: Schild 1 [2; 12] – Badenerstrasse [10] – Schild 6 [9]

Kommentar ebenda zu #2:

«Langgezogene Gebäudezeile in einer Flucht, ohne Vor- und Rücksprünge, relativ niedrige Gebäudehöhe und einheitliche Dachform. Firstrichtung längs zur Badenerstrasse.

Gebäude mit Volumenschutz belegt um zukünftige Neubauten mit unterbotenem Strassenabstand erstellen zu können.

Ziel: Schaffung einer adäquaten Raumbegrenzung des Strassenraumes.»

Kommentar ebenda zu #12:

«Potential die Siedlung zu verdichteten und qualitätvolle Grünräume zu sichern oder anzulegen.»

Kommentar ebenda zu #10:

«Strassenraum der Badenerstrasse ist optisch zu breiträumig, ohne Zäsuren und mit wenigen markanten Bauten. Die neue Strassengestaltung zwischen den zwei Kreiseln wirkt trotz Mittelstreifen eher verkehrsbetont.

Ziel: Bauliche Erneuerung als Verstärkung architektonischer Präsenz. Strassenraumbegrenzung gliedern und rhythmisieren.»

Kommentar ebenda zu #9:

«Die Alte Birnenstorferstrasse ist kleinmassstäblich gegliedert. Die Gebäude sind mit vielfältigen Nutzungen mit Öffentlichkeitsbezug belegt.

Ziel: Kleinmassstäbliche, eigenständige Gliederung erhalten, Schallschutz verbessern.



Die Analyse der Bauten und Situation im Richtkonzept Badenerstrasse K268, Architheke sind präzise und führen zu folgerichtigen städtebaulichen Setzungen, welche entsprechend in die BNO § 5, Absatz 3 «Gestaltungsplan-gebiet Badenerstrasse Ost» aufgenommen wurden:

[Siehe dazu «Richtkonzept Badenerstrasse K268 Gemeinde Fislisbach» vom 2. Juli 2014, Seite 6 Schild 1]

Die darin aufgeführten spezifischen Grundsätze für das Gestaltungsplangebiet «Badenerstrasse Ost» haben nach wie vor Bestand und sind taugliche Vorgaben für weiterführenden Planungsschritte, insbesondere als Grundlage für den vorliegenden Rahmengestaltungsplan «Badenerstrasse Ost».

Das Richtkonzept evaluierte die Bebauungsmöglichkeiten im Schild 1 mittels Gegenüberstellung von zwei grundsätzlich realistischen Varianten nach Aufhebung des Volumenschutzes der Bauten an der Badenerstrasse. Als wesentliche Beurteilungskriterien wurden festgelegt:

- **'Rhythmisierung'** der Ersatzneubauten entlang der Badenerstrasse
- **Durchgehende räumliche Verbindung** von der Hauptverkehrsachse in die Grünraumzone in der Schild-Mitte und das rückwärtige Quartier
- **Etaprierbarkeit und weitgehende Respektierung der bestehenden Grundstücksgrenzen**



Abb. 5: Schild 1 Badenerstrasse mit Blick von Südwest nach Nordost

Foto Koe 05/20

Die im Richtkonzept beschriebene übermässige «Durchflusswirkung» des Strassenraumes soll durch die «rhythmisierete» Setzung von Ersatzbauten (im Unterabstand) entlang der Badenerstrasse volumetrisch gegliedert und mit gezielt positionierten grosskronigen Bäumen unterstützt werden. Diese Massnahme stellt eine städtebaulich zentrale wichtige Forderung des Richtkonzeptes und damit des vorliegenden Rahmengestaltungsplanes dar.



Abb. 6: Räumliche, durchgrünte Querverbindungen von der Badenerstrasse über die Schild-Mittelzone bis an die Schulstrasse  
Foto Koe 05/20

Der räumliche Bezug über eine öffentliche, halböffentliche und privat genutzte durchgehende Grünfläche sowie eine Gehwegverbindung von der Badenerstrasse bis zur Schulstrasse sind für die Siedlungsentwicklung von eminent wichtiger Bedeutung.



Modellfoto Situation



Modellfoto Variante

Abb. 7: Auszug aus dem Richtkonzept: Gegenüberstellung zweier grundsätzlicher Bebauungsmöglichkeiten

**Favorisierte Bebauungsstruktur**  
Erfüllt die Beurteilungskriterien optimal

Verworfen Variante  
Erfüllt die Kriterien nur bedingt

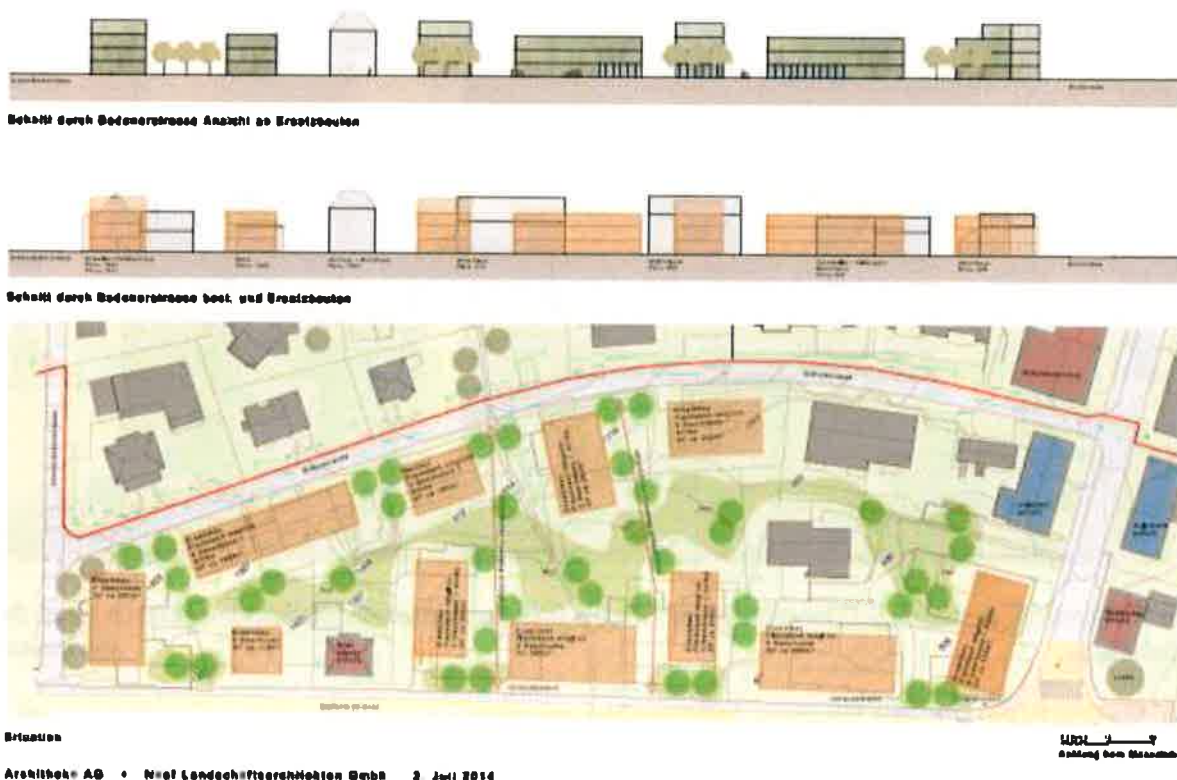


Abb. 8: Richtkonzept Badenerstrasse K268 – "überzeugende Grundlage für den Rahmengestaltungsplan

Die Rhythmisierung (sowohl lateral als auch vertikal) wird durch die Setzung der Ersatzneubauten im Unterabstand zur Badenerstrasse (anstelle der volumengeschützten Bauten) sowie Bäumen in regelmässigen Abständen erreicht.

**4 Beurteilung des Rahmengestaltungsplanberichtes** (gemäss Art. 47 RPV) **GP «Badenerstrasse Ost» Fislisbach**  
**Verifizierung (Prüfung und Bestätigung) des vorliegenden Rahmengestaltungsplans aus Sicht des Fachgutachters**

**Kapitel 1 Planungsgegenstand** **unverändert**

**1.1 Warum ein «Rahmen»-Gestaltungsplan?**

Die Begründung, weshalb für den Schild 1 ein «Rahmen»-Gestaltungsplan sinnvoll ist, kann aus Sicht des Gutachters vollumfänglich unterstützt werden. Die bereits im Richtkonzept umsichtig entwickelten städtebaulichen Grundsätze können damit grundeigentümerverbindlich gesichert werden.

**1.2 Perimeter**

Der Planungssperimeter ist umfassend und korrekt festgehalten.

**Kapitel 2 Rahmenbedingung** **ergänzt (2.3)**

**2.1 Bundesinventare**

**2.2 Kantonale Vorgaben**

**2.3 Kommunale Vorgaben; Ergänzung; 'Zum Status des Richtkonzepts':** Im Nachgang der abschliessenden Vorprüfung wurde in einer Konferenz der Stellenwert des Richtkonzepts zwischen Gemeinde und Kanton – in Anwesenheit des Fachgutachters – umfassend erörtert.

Fazit: Die Planungsbehörde behandelt das Richtkonzept (daher) als Richtplan im Sinne von § 3 BNO. Es ist behördenverbindlich.

Sämtliche Aussagen zu den Rahmenbedingungen sind umfassend und korrekt umschrieben.

<b>Kapitel 3 Gebietsanalyse</b>	<b>unverändert</b>
3.1 Lage im Siedlungsgebiet	
3.2 Historische Entwicklung	
<b>Kapitel 4 Erläuterung der Planungsinhalte</b>	<b>Ergänzungen</b>
4.1 Bebauungsstruktur	
4.1.1 Rhythmisierung mit Pflichtbaulinien	
4.1.2 Baulinien	
4.1.3 Gebäudeabstände	
4.1.4 Parzellierung	
4.1.5 Nutzungen und Höhenmasse	<b>ergänzt</b>
Die erreichte Regelung einer «Mindestausnutzung im Sinne einer verdichteten Bauweise» ist ausführlich begründet und angemessen.	
4.2. Ortsbildschutz	
4.2.1 Aufhebung des Volumenschutzes	
Die Begründung für die Aufhebung des Volumenschutzes ist nachvollziehbar und hinreichend dargelegt.	
4.2.2 Schutzwürdigkeit Gebäude Nr. 205	
Die Verifizierung der Schutzwürdigkeit von Gebäude Nr. 205 auf Parzelle 1357 ist in einem separaten Fachgutachten zu klären.	
Unbestritten ist die Erhaltenswürdigkeit des Gebäudes in seiner äusseren Substanz (Grundriss, Fassaden- und Dachgestaltung) als baugeschichtlicher Zeitzeuge. [Siehe dazu SNV §6 Abs. 2]	
4.3 Freiraum	
4.3.1 Innere Grünflächen	<b>ergänzt</b>
Die ergänzenden Formulierungen zur Bedeutung des öffentlichen Fusswegs und des öffentlichen Platzbereichs sind sinnvoll. Insbesondere dass für die Neu- oder Umgestaltung dieser Bereiche ein Fachgutachten erstellt werden muss.	
4.3.2 Strassenbegleitende Gestaltung	<b>ergänzt</b>
Analog zu Punkt 4.3.1 ist die ergänzende Formulierung zur Bedeutung der Neu- und Umgestaltung von Vorplätzen sinnvoll und korrekt.	
4.4 Verkehrserschliessung	
4.4.1 Motorisierter Verkehr (Erschliessung und Parkierung)	<b>ergänzt</b>
Der ergänzende Abschnitt zu 'zusammengefassten' oberirdischen Parkfeldern' ist sinnvoll und angemessen.	
4.4.2 Ausweichbucht	
4.4.3 Sichtzonen	<b>ergänzt</b>
Die Ergänzungen und Korrekturen zu Sichtzonen im Bereich der Ausfahrt auf die Badenerstrasse und die Gehwegüberquerung sind sinnvoll und korrekt.	
4.4.4 Notzufahrt	
4.4.5 Fusswegerschliessung	
4.4.6 Fahrraderschliessung	
4.4.7 Entsorgung	
4.5 Werkleitungerschliessung	
4.5.1 Abwasser	
4.5.2 Weitere Werkleitungen	
4.6 Etappierung	<b>ergänzt</b>
Die vorgenommenen Präzisierungen (in Text und Plan) sowie die eingefügten Ergänzungen sind sinnvoll und korrekt.	
4.7 Lärmbeurteilung	
4.8 Energieeffizienz	
4.9 Belasteter Boden	
4.10 Hochwasser	
4.11 Archäologie	
4.12 Beitrag zur Innenentwicklung	
4.13 Qualitätssicherung	

**Kapitel 5 Fazit** **unverändert**



## Kapitel 6 Planungsablauf

Die umschriebenen Planungsinhalte im vorliegenden Rahmengestaltungsplan sind sinnvoll, angemessen und bilden einen optimalen Rahmen für die künftige bauliche Entwicklung auf dem Areal. Selbstverständlich wird die Gemeinde ein Mitwirkungsverfahren durchführen und die wichtigsten Ergebnisse und Erläuterungen sowie die entsprechenden Begründungen öffentlich zugänglich machen.

### 5. Erläuterungen zu den Sondernutzungsvorschriften

**Der vorliegende Rahmengestaltungsplan «Badenerstrasse Ost» Fislisbach bildet den angemessenen detaillierten Rahmen für die Arealentwicklung und setzt die im Richtkonzept K268 etablierten Bebauungsgrundsätze optimal um.**

Insbesondere werden unter **§ 6 'Einpassungen'** festgelegt:

<sup>1</sup> Für jedes Baugesuch (ausgenommen geringfügige Bauvorhaben im Sinne von § 61 Baugesetz, BauG) ist ein **unabhängiges Fachgutachten erforderlich**. Das Gutachten wird durch den Gemeinderat in Auftrag gegeben. Als Beurteilungskriterien gelten die vorliegenden Sondernutzungsvorschriften sowie die Einordnungskriterien nach § 52 Abs. 1 BNO, als **Massstab für die Zielqualität ist das Richtkonzept [Badenerstrasse K268] vom 2. Juli 2014** anzuwenden.

<sup>2</sup> Freiräume sind sorgfältig zu gestalten. Für die Neu- oder grundlegende Umgestaltung der Vorplätze zur Kantonsstrasse und der Bereiche entlang des öffentlichen Fusswegs ist ebenfalls ein Fachgutachten gemäss Abs.1 erforderlich.

Damit werden die eingeforderten städtebaulichen Qualitäten bei jedem einzelnen Baugesuch mit einem Fachgutachten überprüft und sichergestellt.

#### *§7 Bebauungsstruktur / Pflichtbaulinien*

<sup>1</sup> Die Bebauung soll für eine klarere Fassung und Gestaltung des Strassenraumes durch einen Wechsel von trauf- und giebelständigen Gebäuden rhythmisiert werden, um lärmberuhigende Freiräume zu schaffen.

.....

<sup>4</sup> Innerhalb des Perimeters gilt eine Mindest-Ausnützungsziffer (AZ) von 0.4. Bei der Teilbebauung eines Grundstücks ist für die Berechnung der AZ nur der relevante Teilbereich der Grundstücksfläche zu berücksichtigen.

.....

Mit der Mindest-Ausnützungsziffer von 0.4 wird ein Wert festgelegt, der in Bezug auf die heterogene Bebauungsdichte im gesamten Planungssperimeter ein sinnvoller Ausgangswert festgelegt, der situativ auch angemessene Verdichtungsmöglichkeiten zulässt.

Besondere Regelungen entlang der Kantonsstrasse werden für den **'Bereich für Anlieferung'** § 11 und die **'Entsorgung'** § 17 festgelegt:

#### *§11 Bereich der Anlieferung*

<sup>1</sup> In dem im Situationsplan bezeichneten Bereich ist Anlieferung zulässig. Die Aufstellung hat parallel zur Strasse zu erfolgen. Die genaue Anordnung und Abstimmung mit den strassenbegleitenden Bäumen ist im Bauprojekt zu definieren. Die Sicherheit des Fussverkehrs ist zu berücksichtigen; die für die Tiefgaragenausfahrt nötigen Sichtzonen sind freizuhalten.

<sup>2</sup> Im Übrigen ist Anlieferung mit Direkterschliessung von der Badenerstrasse nur über den definierten, gemeinsamen Anschluss zulässig.

#### *§17 Entsorgung*

<sup>1</sup> Die Entsorgung für alle Gebäude an der Badenerstrasse, welche an der Tiefgarage angeschlossen sind, ist zusammenzufassen.

<sup>2</sup> Sammelplätze für die Entsorgung müssen mindestens 3 m Abstand zur Badenerstrasse einhalten und sind gegenüber der öffentlichen Strasse gestalterisch ansprechend einzufassen.



## 6. Zusammenfassung und Fazit Rahmengestaltungsplan «Badenerstrasse Ost» Fislisbach

Der vorliegende Rahmengestaltungsplan «Badenerstrasse Ost» (Richtkonzept Schild 1) Fislisbach, erfüllt eine im kantonalen Richtplan, dem räumlichen Entwicklungsleitbild und der Innenentwicklungsstrategie angestrebte qualitätsvolle, hochwertige Bebauung und Erschliessung eines der Schlüsselareale in Fislisbach.

Der vorliegende Rahmengestaltungsplan erfüllt gesamthaft betrachtet die in der BNO Fislisbach festgelegten Grundsätze.

Mülligen, den 22. Februar 2021;

Ergänzte Version vom

Mülligen, den 06. Dezember 2021

(Die ergänzenden Kommentare und Anpassungen erfolgten aufgrund der Verhandlungen nach kantonalen Vorprüfung vom 21. Juli 2021)



Alfred Kölliker